

### 3章. 跡地の将来像、跡地が担うべき役割と活用方針

#### (1) 将来像と跡地が担うべき役割

有識者会議では「跡地が担うべき役割」について、前章（2章）の内容並びに跡地の立地条件等の評価（詳細は4章）を踏まえ、話し合いを行った結果、下記に示す将来像を導き、2つの跡地利用の考え方（担うべき役割）に集約いたしました。

担うべき役割 (検討の視点)	内容	跡地の立地条件等からみた評価
観光振興に資する役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歴史文化（建物の歴史的資産価値）を活かした魅力創出のまちづくり</li> <li>●地域資源を活用した観光客の誘致促進</li> <li>●景観資源の保全と活用によるまちづくり</li> </ul>	<p><b>歴史文化</b></p> <p>弾薬庫及び周辺地区が積み重ねてきた歴史は普遍的なものであり、積極的に残す。 特に建築年が古い建築物を優先的に残す</p>
安全安心な生活環境に資する役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>●既存の貴重な自然資源の魅力アップによる生活環境の質の向上</li> <li>●生活環境を支えるネットワークづくり</li> <li>●災害に強い安全安心なまちづくり</li> </ul>	<p><b>自然</b></p> <p>地形や海岸線は変更可能であるが、基本的に大幅な変更は行わない。</p>
みなとの振興に資する役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>●中心市街地に近接する立地特性を活かし、機能分担による連携が可能な企業誘致による産業振興</li> <li>●地場産業である港湾の再生による地域浮揚</li> </ul>	<p><b>周辺土地利用</b></p> <p>隣接する工業地や、山林の上の住宅地は、変化する可能性はあるが、その程度は低い。</p>

将来像⇒2つの跡地利用

#### 将来像

- 1) 自然と歴史が共存する観光・景観のスポット
- 2) 豊かな緑に包まれた、快適な生活環境都市
- 3) 佐世保の地の利を活かした港湾・産業拠点

#### 2つの跡地利用〔担うべき役割〕

- ◎自然的・歴史的資源を活かした観光振興
- ◎立地環境を活かした産業振興

■将来像と2つの跡地利用の関係図



## (2) 跡地の活用方針

跡地が担うべき役割の実現を目指して、跡地の活用の考え方について、以下示します。

### 担うべき役割① 自然的・歴史的資源を活かした観光振興

#### 【役割①／役割②】

#### 歴史文化を活かした魅力創出／地域資源を活用した観光客の誘致促進

##### [考え方] 文化・交流ゾーン

- ・弾薬庫（貴重な建物群）について、内部をリノベーションして保存・活用し、また継承し、魅力創出につなげる。
- ・既存の観光メニューを拡充するとともに、観光客を対象にした商業施設を誘致（民活）し、観光振興につなげる。

##### [考えられる活用策]

- ・弾薬庫（建物）をリノベーション（改修）して、教育関連等の複合施設として活用する。
- ・本市史跡巡りの拠点として、既存の観光メニュー（港内クルーズ等）を拡充する。
- ・観光客向けの物販・飲食等の商業施設を誘致する
- ・湾の眺望を活かした飲食関連の施設を誘致する。

##### ※具体の機能等

- ・イベントの実施
- ・屋形船による港内クルーズ
- ・ショップの設置
- ・シャトルバスの運行による観光コース（史跡巡り等）の拡充
- ・資料館
- ・レンタル施設

##### [留意事項]

- ・建物群については建築基準法等の関係法令により、相応の補修費等が見込まれることから、実施主体、その方法を含め負担軽減に努める必要がある。
- ・関係者との協議が必要である。
- ・今後の社会情勢の変化をとらまえ、適切な誘致活動を行う。

#### 【役割③】

#### 景観資源の保全と活用

##### [考え方] 歴史記念ゾーン

- ・弾薬庫（建物等）について、貴重な建物群として保存、活用し、継承していくため、歴史文化を活かした魅力を創出する。

##### [考えられる活用策]

- ・弾薬庫（建物等）について、有形文化財に登録し、歴史公園として活用する。
- ・海から見た背景の樹林地、沿岸の建物、海面が一体となった美しい景観を演出する。

##### [留意事項]

- ・有形登録文化財としての登録、選定の可能性は高い。

#### 【役割④】

##### 既存の貴重な自然資源の魅力アップによる生活環境の質の向上

###### [考え方] 斜面緑地保全ゾーン／水辺の憩いゾーン

- ・緑の保全、水辺の空間の創出、自然とのふれあいをつくる。

###### [考えられる活用策]

- ・自然地形を利用して水遊びなどができるような公園として整備する。
- ・海から見た背景の樹林地、沿岸の建物、海面が一体となった美しい景観を演出する。

※具体の機能等

- ・水辺の森公園

#### 【役割⑤】

##### 生活環境を支えるネットワークづくり

###### [考え方] 緑の空間創出

- ・来訪者が分かりやすく、自然を楽しめる環境整備を行う。

###### [考えられる活用策]

- ・快適性、利便性の高い環境整備（施設、アクセス道路等）を行う。
- ・それぞれ機能が異なる緑地や公園のネットワークづくりを目指す。
- ・海の玄関口となる栈橋や受入れ施設を整備する。

※具体の機能等

- ・アクセス道路
- ・自然遊歩道
- ・案内サイン

#### 【役割⑥】

##### 災害に強い安全安心なまちづくり（災害時に対応できる環境づくり）

###### [考え方] 安全安心な防災ゾーン

- ・災害時の対応拠点としての機能を有するゾーンとして利用する。

###### [考えられる活用策]

- ・災害時の対応拠点施設としての機能を有するゾーンとして利用する。
- ・災害時において、自衛隊等の展開場所のほか物資集積所として活用する。また、弾薬庫の一部を物資保管庫として活用する。
- ・大規模災害に対応できる体制づくりを図る。
- ・自衛隊等との連携マニュアル整備と定期的な実践練習を行う。

## 担うべき役割② 立地環境を活かした産業振興

### 【役割①】

中心市街地に近接する立地特性を活かし、機能分担による連携が可能な企業誘致（関連する企業立地）による産業振興

#### [考え方] 産業創出ゾーン

- ・立地特性を活かした企業誘致による産業を創出する。

#### [考えられる活用策]

- ・既存産業との連携、拡充につながる産業を導入する。
- ・立地条件を活かしたものづくり技術の導入、開発を行う。
- ・港の特性を活かした生産、加工、流通機能をもつ産業を誘致する。

※具体の機能等

- ・トンネル式の弾薬庫等を活用し、裾野の広い産業（技術開発といった先進性のある企業）の誘致

#### [留意事項]

- ・社会動向や産業動向を鑑み活用策を図る。

### 【役割②】

地場産業である港湾の再生による地域浮揚

#### [考え方] みなとの振興ゾーン

- ・港湾機能の活用による佐世保港の活性化を促進する。

#### [考えられる活用策]

- ・港湾関連施設等の整備、拡充を行う。

#### [留意事項]

- ・社会動向や産業動向を鑑み活用策を図る。
- ・航行の支障とならないよう関係機関との調整が必要である。

#### [将来に向けて]

将来に向けて、自衛隊施設との連携、一体的な利用の検討は必要と考える。

### 【役割③】

景観資源の保全と活用

#### [考え方] 歴史記念ゾーン

- ・弾薬庫（建物等）について、貴重な建物群として保存、活用し、継承していくため、歴史文化を活かした魅力を創出する。

#### [考えられる活用策]

- ・弾薬庫（建物等）について、有形文化財に登録し、歴史公園として活用する。
- ・海から見た背景の樹林地、沿岸の建物、海面が一体となった美しい景観を演出する。

**[留意事項]**

- ・有形文化財としての登録、選定の可能性は高い。

**【役割④】**

**既存の貴重な自然資源の魅力アップによる生活環境の質の向上**

**[考え方] 斜面緑地保全ゾーン／水辺の憩いゾーン**

- ・緑の保全、水辺の空間の創出、自然とのふれあいを促進する。

**[考えられる活用策]**

- ・既存の緑地や水辺など自然地形を利用して水遊びなどができるような公園として整備する。
- ・海から見た背景となる豊かな樹林を保全する。

※具体の機能等

- ・水辺の森公園

**【役割⑤】**

**生活環境を支えるネットワークづくり**

**[考え方] 緑の空間創出**

- ・来訪者が分かりやすく、自然を楽しめる環境整備を行う。

**[考えられる活用策]**

- ・快適性、利便性の高い環境整備（施設、アクセス道路等）を行う。
- ・それぞれ機能が異なる緑地や公園のネットワークづくりを目指す。
- ・海の玄関口となる栈橋や受入れ施設を整備する。

※具体の機能等

- ・アクセス道路
- ・自然遊歩道
- ・案内サイン

**【役割⑥】**

**災害に強い安全安心なまちづくり（災害時に対応できる環境づくり）**

**[考え方] 安全安心な防災ゾーン**

- ・災害時の対応拠点としての機能を有するゾーンとして利用する。

**[考えられる活用策]**

- ・災害時の対応拠点施設としての機能を有するゾーンとして利用する。
- ・災害時において、自衛隊等の展開場所のほか物資集積所として活用する。また、弾薬庫の一部を物資保管庫として活用する。
- ・大規模災害に対応できる体制づくりを図る。
- ・自衛隊等との連携マニュアル整備と定期的な実践練習を行う。

## 4章. 跡地の立地特性及び敷地条件からみた評価～土地利用の方針～

跡地の立地特性及び敷地条件について、「不変的なもの（不変）」と「可変的なもの（可変）」の視点で評価しました。

評価項目 (立地特性、敷地条件)		現況特性 (一部評価的視点、価値観が入る)	■不変・●可変 (変更の考え方)
位置	海との関係	・海に面する（その特性を活かす）	■不変（変えない）
	周辺土地利用との関係	（北側）干尽町（住工混在） （東側）住宅地に隣接〔山林が緩衝帯〕 （南側）海上自衛隊	■変化の可能性はあるがその程度は低い（前提に考える）
	中心部との距離	・JR駅など中心部に近い	■不変
アクセス	航路（客船発着）	・佐世保港の玄関口（に近い）	●可変（必要に応じ）
	公共交通機関	・現状でバス路線等無し	●可変（だが需要少）
	高速インター	・距離は近いが直結するアクセス路無し	●可変（だが整備難）
	アクセス道路	・一般車両の通行可能な道路は狭小 ・進入方向が限られる（通抜け不可）	●可変（新規整備の必要）
自然 (景観)	海岸線・汀線	・一部人工海岸、一部自然地形	●変更可能であるが、基本的に大幅な変更は行わない (開発には多大な費用が必要)
	地形	・丘陵部は自然地形で起伏多い ・平地部はほぼ平坦だが狭い	
	丘陵部	・戦前より大きく変化していない ・傾斜があり、利用は難しい	
	植生	・中心部の近郊に残された豊かな緑地 ・手つかずのシイ・カシ二次林 ・豊かな緑	■極力残す
	景観	・港内から豊かな緑地を眺められる ・岬部から湾内の景観が眺められる	■不変（自然景観を守る）
土地	形状（規模）	・敷地が狭く、細長い（ため、利用に制約がある）	●可変（社会経済情勢等により埋立等の可能性あり）
	起伏（平坦性）	・丘陵部はできるだけ残す ・平地部は利用性高い	●可変（社会経済情勢等により変更等の可能性あり）
歴史文化資産	過去の利用	・軍港、弾薬庫としての利用 ・現在、米軍利用	■不変（歴史をつたえるもの）
	歴史性（意義）	・まちの歴史として、記憶にとどめるべき	■不変（歴史的価値ある施設の存在）
	既存施設	・建造物に歴史的文化的価値がある ・施設の保存状態がよく景観的に良好	■極力残す（積極的に保存活用する）

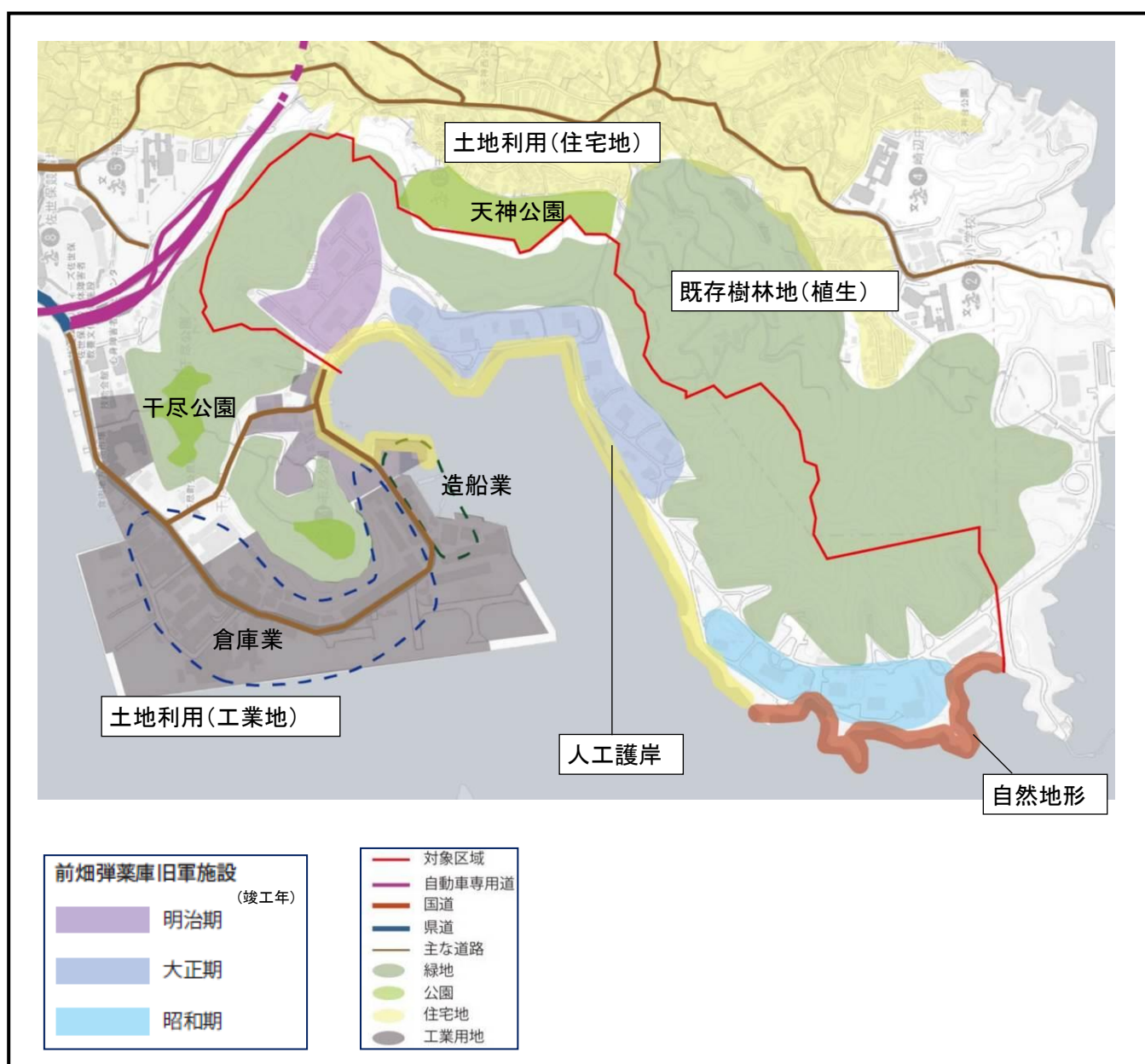
■不変の考え方：数十年変化しないもの、意図的に変えられないもの、変えにくいもの、変えてはいけないもの等

●可変の考え方：社会情勢に応じて変化するもの、本計画で変えることがあるもの、変える必要があるもの等

土地利用（ゾーン配置）の考え方においては、跡地の立地特性及び敷地条件より評価した「不変的なもの」を優先的に考慮すべきと考え、下記の項目を前提条件として設定しました。

<p><b>歴史文化</b>  <b>(前畑弾薬庫旧軍施設)</b>          弾薬庫及び周辺地区が積み重ねてきた歴史は普遍的なものであり、積極的に残す。特に建築年が古い建築物を優先的に残す。</p>	<p><b>自然</b>          地形や海岸線は変更可能であるが、基本的に大幅な変更は行わない。</p>	<p><b>植生</b>          手つかずの緑地環境は、中心部の近郊の豊かな自然であり、佐世保らしい景観を創っているため、極力残す。</p>	<p><b>周辺土地利用</b>          隣接する工業地や、山林の上の住宅地は、変化する可能性はあるが、その程度は低い。</p>
--	---	---	---

不変的なものを地図上にプロットし、土地利用（保全・活用策の配置）のベース図としました。





上記の内容を踏まえ、跡地を最大限有効に活用するため、各役割に以下のゾーン等に整理しました。(P19～22 再掲)

【自然的・歴史的資源を活かした観光振興】

役割	ゾーン等
役割①／役割②： 歴史文化を生かした魅力創出／ 地域資源を活用した観光客の誘致促進	文化・交流ゾーン
役割③： 景観資源の保全と活用	歴史記念ゾーン
役割④： 既存の貴重な自然資源の魅力アップによる生活環境の質の向上	斜面緑地保全ゾーン／ 水辺の憩いゾーン
役割⑤： 生活環境を支えるネットワークづくり	緑の空間創出(海の玄関口 /自然遊歩道/アクセス道路)
役割⑥： 災害に強い安全安心なまちづくり(災害時に対応できる環境づくり)	安全安心な防災ゾーン

【立地環境を活かした産業振興】

役割	ゾーン等
役割①： 中心市街地に近接する立地特性を活かし、機能分担による連駅が可能な企業誘致(関連する企業立地)による産業振興	みなとの振興ゾーン
役割②： 地場産業である港湾の再生による地域浮揚	産業創出ゾーン
役割③： 景観資源の保全と活用	歴史記念ゾーン
役割④： 既存の貴重な自然資源の魅力アップによる生活環境の質の向上	斜面緑地保全ゾーン／ 水辺の憩いゾーン
役割⑤： 生活環境を支えるネットワークづくり	緑の空間創出(海の玄関口 /自然遊歩道/アクセス道路)
役割⑥： 災害に強い安全安心なまちづくり(災害時に対応できる環境づくり)	安全安心な防災ゾーン

跡地の立地特性及び敷地条件の評価をもとに、跡地が担うべき役割の2つの考え方の概念図（イメージ図）を示しました。

**(跡地が担うべき役割 ①)**

**自然的・歴史的資源を活かした観光振興** <<概念図(イメージ図)>>

豊かな緑地環境及び海からの美しい景観、さらには弾薬庫の歴史的資産などを保全し、またこれらの資源を最大限に活かしながら、観光客の誘致促進など観光振興を目指します。

※写真はイメージです。



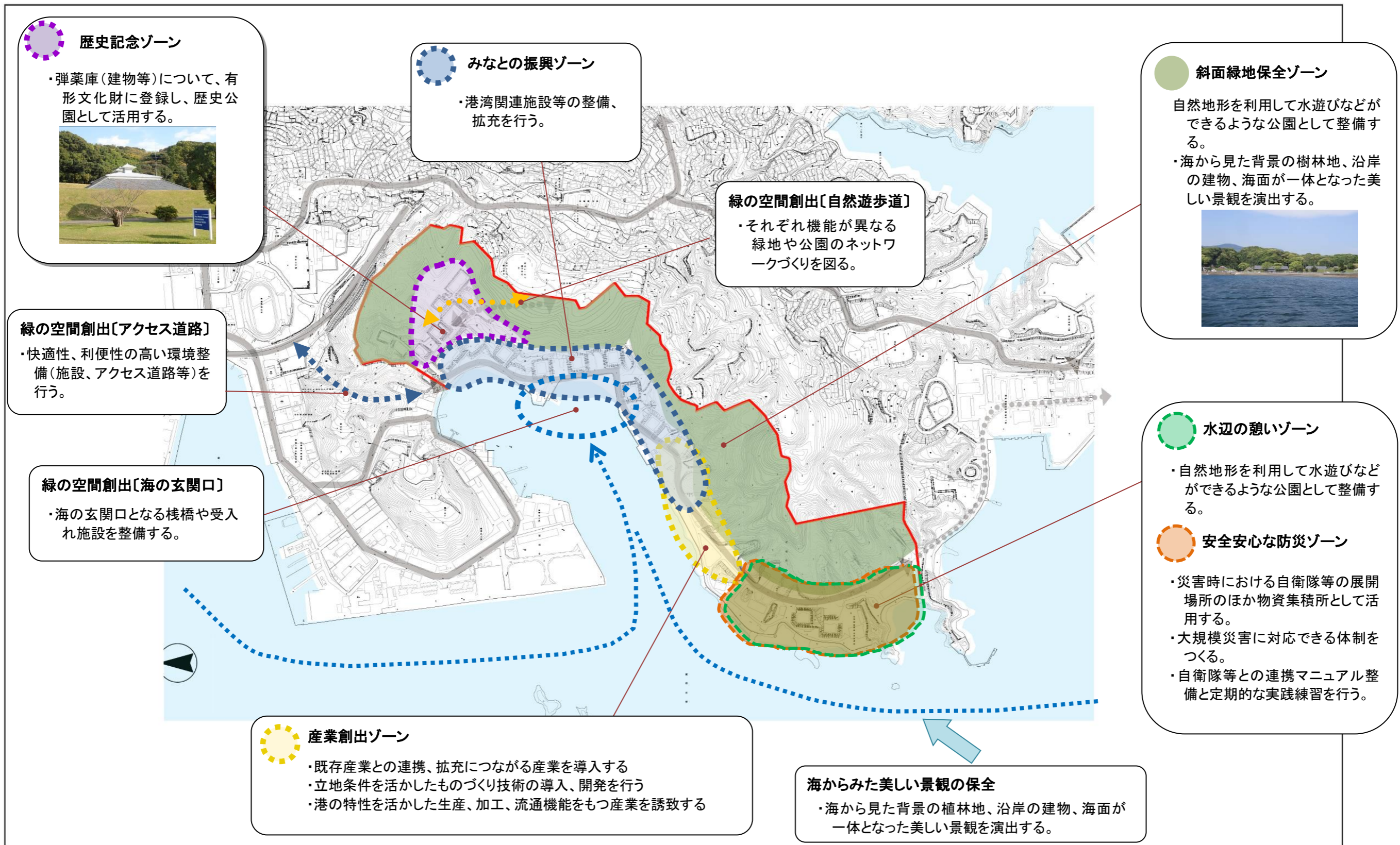


(跡地が担うべき役割 ②)

立地環境を活かした産業振興 <<概念図(イメージ図)>>

豊かな緑地環境及び海からの美しい景観を保全しつつ、隣接する工業地の既存産業との連携などによる港の振興を目指すとともに、関連する企業立地などによるものづくり産業の振興を目指します。

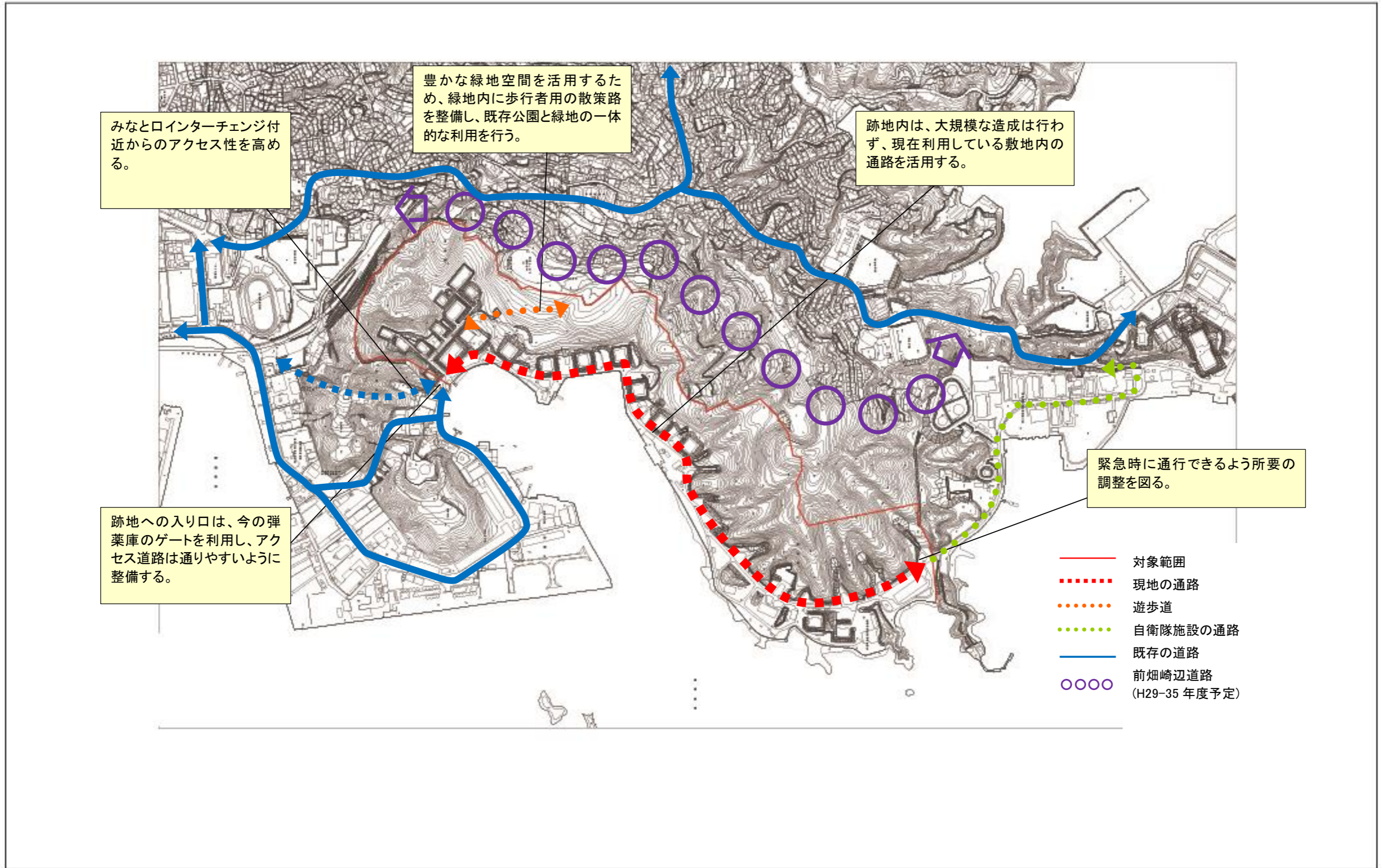
※写真はイメージです。





◆動線の基本的な考え方

跡地利用に関する動線の考え方を提案します。



## 5章. 跡地利用構想の実現に向けて

佐世保市が跡地利用構想を策定し、将来、具体の計画をつくるにあたっては、公共投資額をできる限り抑制しつつ、選択と集中の考えに基づき、効率的かつ効果的に市民生活や地域経済活動等に必要な社会資本の整備と、質の高い公共サービスを提供することが求められています。一方、本格的な少子高齢社会が到来する中、全国の情勢に漏れることなく佐世保市も厳しい財政状況や将来の財政負担等が推測されています。

構想の実現に向けて、官民連携により「最少の経費で最大の効果を上げること」、「民間で可能な分野はできるだけ民間に任せること」という基本認識のもと、佐世保市が実施する公共施設等の整備運営に当たっては、PFI/PPP(民間資金等活用事業)も取り入れながら、行政関与も一定考慮し様々な民間活力を活用した事業手法の導入を目指すべきだと考えます。

有識者会議として、一年一日でも早い前畑弾薬庫の移転返還の実現を願い、跡地利用の考え方を意見集約しこの報告書に取りとめました。今後、佐世保市による跡地利用構想の策定、さらに将来、詳細な計画等の検討に取り組まれる際、この思いを具現化できることを望みます。

なお、詳細な計画等の検討の際、広く市民総参加型による検討を行うものとし、検討の状況や結果を広く市民に公表しながら取り組むべきものと考えます。